

厦门市人民政府办公厅文件

厦府办规〔2024〕13号

厦门市人民政府办公厅 关于印发《厦门市保障性住房 管理条例实施办法》的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会，各有关单位：

《厦门市保障性住房管理条例实施办法》已经第91次市政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

厦门市人民政府办公厅

2024年12月19日

（此件主动公开）

厦门市社会保障性住房管理条例实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步完善本市社会保障性住房制度，根据《厦门市社会保障性住房管理条例》（以下简称《条例》），结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 市住房和城乡建设局是本市住房保障行政管理部门，负责本市社会保障性住房工作的组织与实施。

市住房保障中心具体承担本市社会保障性住房的申请、审核、分配和服务工作。市社会保障性住房建设中心具体承担本市社会保障性住房的建设工作。市社会保障性住房运营企业可根据市住房保障中心的委托开展相关工作。

第三条 有关行政管理部门应当在各自职责范围内负责社会保障性住房管理工作：

（一）市发展改革部门负责本市市级政府投资的社会保障性住房建设项目的可行性研究、概算审批，配合做好社会保障性住房租金标准制定工作；

（二）市财政部门负责本市社会保障性住房建设项目的资金筹措，指导建设投资企业依法开展资金筹措工作，安排由市级财政统筹的社会保障性住房的租金补助、物业服务费补助、维护维修费用、管理费用和社会保障性住房管理工作经费；

（三）市自然资源和规划部门负责本市社会保障性住房选址用地规划和规划管理、土地供应、申请家庭住房状况和房产交易情况的协查工作；

（四）市民政局部门负责指导各区民政部门落实申请家庭符合低收入人口（最低生活保障对象、分散供养的特困人员、最低生活保障边缘家庭成员）的认定和核查以及申请家庭婚姻情况的协查工作，指导市居民家庭经济状况核对中心协查申请家庭收入情况；

（五）公安机关负责协助做好社会保障性住房小区的治安和流动人口的管理工作，并做好社会保障性住房申请家庭及住户的户籍、车辆的协查工作；

（六）城市管理行政执法部门负责对社会保障性住房小区内损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施等违法行为依法查处；

（七）市审计部门负责本市市级社会保障住房建设项目资金和租金补助、物业服务费补助等财政补助资金的审计；

（八）税务、市场监管、人社、公安机关交通管理等部门应当配合做好社会保障性住房申请家庭的收入（资产）等情况的协查工作。

第四条 各区人民政府负责下列社会保障性住房管理的相关工作：

（一）负责安排由区级财政统筹的社会保障性住房的租金补助和社会保障性住房管理工作经费；

(二) 负责辖区内社会保障性住房建设项目的土地房屋征收与补偿工作;

(三) 负责区本级的社会保障性住房项目的建设和管理工作;

(四) 负责社会保障性住房首次申请的受理、审核和社会保障性住房的使用监管工作,受委托承担续租申请的受理和审核工作;

(五) 负责辖区内社会保障性住房申请家庭特殊租金补助的核定和发放工作。

前款所列第(四)(五)项工作,由区住房保障行政管理部门、街道办事处(镇人民政府)具体承担。

第五条 各区人民政府应当将社会保障性住房及时纳入街道和社区管理,建立和完善居住社区管理机制。

第六条 各区人民政府、街道办事处(镇人民政府)应当明确住房保障经办机构 and 人员,落实工作经费,负责社会保障性住房管理的具体工作。

第二章 规划与建设

第七条 社会保障性住房房源可以通过政府组织建设、在商品住房项目中配建、企业投资建设、收购等方式筹集。

采取配建方式建设的社会保障性住房,配建建筑面积等内容应当作为取得建设用地的条件,并纳入建设用地划拨决定书或者

建设用地使用权出让合同。土地使用权人应当与政府指定的社会保障性住房接收方签订移交协议，明确建筑面积、套数、套型结构等内容。配建的社会保障性住房，应当与商品住房同时规划设计、同时施工建设、同时竣工使用；在竣工备案后统一移交给社会保障性住房接收方。商品住房项目配建社会保障性住房的，按照社会保障性住房建筑面积占商品住房项目建筑面积的比例，享受相应税费优惠政策。

鼓励企业投资建设社会保障性住房，有关规定另行制定。

第八条 社会保障性住房建设项目可以由代建单位承担项目建设管理及相关工作。

代建单位依照合同和相关规定承担社会保障性住房建设项目质量、安全、投资及工期等管理责任。

第九条 社会保障性住房建设项目竣工验收后，建设单位应当在建筑物明显位置镶嵌永久性标牌，载明建设（代建）、勘察、设计、施工、监理单位名称和项目负责人姓名等内容。

第三章 申请与分配

第十条 申请社会保障性住房的家庭，应当符合下列条件：

（一）申请家庭成员中至少有 2 人具有本市户籍，且其中一人应当在申请之日前取得本市户籍满 3 年。申请人应当具有本市户籍，且在本市工作和生活；

(二) 申请家庭在本市无住房或者申请家庭的人均住房建筑面积符合规定的住房困难标准;

(三) 申请家庭在申请之日前 3 个自然年度家庭收入的平均值和上一自然年度家庭收入均符合规定的标准;

(四) 申请家庭资产符合规定的标准。

申请家庭成员因就学、服兵役，户籍迁出本市的，就学、服兵役期间仍视同拥有本市户籍;申请家庭成员因就学，户籍迁入本市的，就学期间不计入取得本市户籍时间;申请家庭成员中有现役军人且符合进厦安置条件的，视为具有本市户籍，但不计算取得本市户籍的时间。

申请家庭的年度家庭收入及资产情况，参照本市社会救助家庭经济状况核对办法，由市居民家庭经济状况核对中心协查。可通过信息系统对接、数据共享等方式开展协查。

第十一条 申请之日前已被民政部门确认为最低生活保障家庭、分散供养的特困人员，且符合第十条第一款第(一)项和第(二)项规定条件的，可以申请社会保障性住房。

年满 30 周岁在本市工作和生活的单身居民，在申请之日前取得本市户籍满 3 年，且符合第十条第一款第(二)项、第(三)项和第(四)项规定条件的，可以单独申请社会保障性住房。

第十二条 《条例》第十五条第(一)项规定的“房产转让行为”具体包括买卖、赠与等方式转移房产权属的行为，不包括通过继承、接受遗赠、接受赠与、家庭析产、执行司法裁判等转

移房产权属的行为。

《条例》第十五条第（一）（二）（三）项规定不包括属于最低生活保障家庭、分散供养的特困人员。

《条例》第十五条第（三）项规定不包括本市上山下乡知青通过投靠子女方式取得本市户籍。

《条例》第十五条第（四）项规定“已领取拆迁公有住房安置补偿金未退还”的截止时间是在申请家庭办理社会保障性住房交房手续前。

第十三条 《条例》第十六条第一款规定的“其他家庭成员”是指与申请人或者申请人的配偶具有法定的赡养、扶养、抚养或者收养关系，拥有本市户籍且共同生活的家庭成员。

第十四条 共同申请人已婚的，其配偶和未成年子女必须共同申请。

第十五条 《条例》第十八条第一款第（二）项规定的家庭收入（资产）证明材料包括：

（一）申请家庭成员中有缴交个人所得税的，应当提供税务部门认可的申请家庭成员申请之日前3个自然年度的收入纳税明细或者个人所得税纳税清单，未缴交个人所得税的家庭成员，应当提供失业证（失业金）或者其他相关收入证明材料；

（二）申请家庭成员中有退休人员的，应当提供养老金证明材料；

（三）申请家庭成员中拥有不动产的，应当提供相应的资产

评估报告；拥有机动车辆的，应当提供有效商业保险车损保单等价值凭证；

（四）申请家庭成员为个体工商户或者投资办企业并作为公司股东的，应当提供营业执照、相关税收缴交凭证和股东认缴出资凭证等材料。

第十六条 《条例》第十八条第一款第（二）项规定的住房状况证明材料包括：申请家庭成员户籍所在地和现居住地房产权属证明材料、宅基地主管部门或者审批单位认定符合宅基地申请条件的确认文书、租赁合同、拆迁协议等材料。

第十七条 《条例》第十八条第一款第（四）项规定的其他证明材料包括：

（一）申请家庭成员已婚的，应当提供结婚证；离婚的，应当提供离婚证或者生效的法院离婚判决书、调解书；配偶死亡的，应当提供死亡证明；

（二）申请家庭成员因就学、服兵役，户籍迁出本市的，应当提供派出所出具的相关证明；

（三）申请家庭现居住在政府提供的优惠政策住房的，应当提供自愿退房承诺书；

（四）已领取拆迁公有住房安置补偿金的，应当提供已退还证明或者自愿退还承诺书。

第十八条 申请保障性住房应当诚信申报，申请家庭对申报信息和申请材料的真实性、准确性、合法性负责。

第十九条 依照《条例》第十九条的规定，申请社会保障性住房按照下列程序受理和审核：

（一）街道办事处（镇人民政府）应当在收到申请材料之日起5个工作日内，作出受理或者不予受理的决定。申请材料不符合规定的，应当一次性告知需要补正的事项和补正期限，补正材料的时间不记入受理期间计算。申请家庭未补正全部材料或者材料不符合规定的，街道办事处（镇人民政府）应当作出不予受理的决定；

（二）街道办事处（镇人民政府）应当依法开展调查核实及公示，在申请截止之日起10个工作日内将申请材料及初审意见报送区住房保障行政管理部门。申请家庭实际居住地与户籍地街道办事处（镇人民政府）之间应当互相协助调查工作；

公安、民政、人社、资源规划、市场监管、税务等联审（协查）部门，在协查发起之日起10个工作日内对申请家庭户籍、人口、车辆、婚姻、收入财产情况、养老金（失业金）、商事登记、住房等情况进行联审（协查），并将结果反馈市住房保障行政管理部门。有关部门和单位可通过数据共享方式建立协查机制；

（三）区住房保障行政管理部门应当自收到申请材料及初审意见之日起15个工作日内依法进行复审，并将申请材料及复审意见报市住房保障行政管理部门；

（四）市住房保障行政管理部门应当自收到申请材料、联审（协查）结果及复审意见之日起30个工作日内进行复核，复核结

果依照《条例》规定对符合条件的申请家庭进行公示、确认轮候资格等。

第二十条 依照《条例》第二十条和第二十三条的规定，市住房保障行政管理部门应当向社会公布批次轮候分配方案。

每批次轮候分配方案应当包括房源的项目名称、数量、户型、面积、供应对象、申请条件、申请时间、意向登记、公开摇号方式、申请家庭顺序号的产生和失效规则等内容。市住房保障行政管理部门可以根据房源实际情况确定批次供应对象。

第二十一条 依照《条例》第二十一条第一款规定，住房困难的最低生活保障家庭、分散供养的特困人员，符合受理条件且所有申请家庭成员均属于最低生活保障对象或者分散供养的特困人员的，直接确定为审核对象，并在选房时予以优先分配。

属于《条例》第二十一条第二款规定情形的住房困难家庭符合受理条件的，直接确定为审核对象，并在选房时予以适当优先分配。

《条例》第二十一条第二款第（四）项规定的“国家规定其他应予优先情形”具体包括法律、国务院或者其各部委发布的行政法规、规章、规范性文件中规定的其他予以优先情形。

第二十二条 属于《条例》第二十二条规定的“单列分配”情形的申请家庭应当在资格审核、资格公示、房源分配方面予以单列安排。

第二十三条 属于《条例》第二十一条、第二十二条规定情形

的申请家庭，应当在申请时提供相关材料证明其可以作为优先分配或者单列分配对象，在街道办事处（镇人民政府）作出受理决定前未提交上述证明材料的，视为自动放弃其可以享有的优先分配或者单列分配权利。

第二十四条 配租社会保障性住房的，房型的配租标准具体为：

- （一）1 人户可以配租一房型；
- （二）2 人户可以配租二房型；
- （三）3 人及以上户可以配租三房型。

第二十五条 在承租期间符合房型调整或者房源调换方案的承租家庭，可以根据市住房保障管理部门公布的方案要求提出申请。

第二十六条 市住房保障中心根据每批次的轮候资格确认结果和房源供应情况，制定并公布《选房手册》。选房手册应当包括本批次选房的申请名单、选房顺序、房源清单、选房规则、具体时间及地点安排等。

第二十七条 申请家庭应当按照所在批次《选房手册》的规定参加选房。

申请家庭有下列情形之一的，视为自动放弃本批次的轮候资格，其本批次顺序号作废：

- （一）未按《选房手册》规定参加选房的；
- （二）未按《选房手册》规定签订《选房确认书》的；

(三)签订了《选房确认书》，但未在规定时间内与市住房保障中心或者运营企业签订合同的。

第二十八条 市住房保障中心在申请家庭办理选房或者交房手续前对申请家庭成员的住房状况进行复核。经复核，住房状况不符合申请条件的，由市住房保障行政管理部门撤销申请家庭的轮候资格。

第二十九条 承租社会保障性住房的，申请家庭应当与市住房保障中心或者运营企业签订社会保障性住房租赁合同，合同期限最长为5年。符合租金补助或者减免政策的申请家庭按照家庭收入（资产）情况实行租金补助或者减免。

第四章 租 金

第三十条 市住房保障行政管理部门应当会同市财政、市发展改革部门适时建立社会保障性住房市场租金标准调整机制。

第三十一条 社会保障性住房租金补助按照申请家庭的家庭收入水平分档执行：

(一)属于中等偏下收入申请家庭，家庭收入为低收入家庭年收入控制标准以上的，按社会保障性住房市场租金标准的40%予以补助，申请家庭自付社会保障性住房市场租金标准的60%；

(二)属于低收入申请家庭，家庭收入为低收入家庭收入控制标准0.5倍以上的，按社会保障性住房市场租金标准的70%予

以补助，申请家庭自付社会保障性住房市场租金标准的 30%；

（三）属于低收入申请家庭，家庭收入为低收入家庭收入控制标准 0.5 倍及以下的，按社会保障性住房市场租金标准的 80% 予以补助，申请家庭自付社会保障性住房市场租金标准的 20%；

（四）属于最低生活保障对象及分散供养特困人员申请家庭的，按社会保障性住房市场租金标准的 90% 予以补助，申请家庭自付社会保障性住房市场租金标准的 10%。

前款第（一）（二）（三）项中的家庭收入是指申请家庭在首次申请社会保障性住房或者申请续租之日前 3 个自然年度家庭收入的平均值。

第三十二条 承租社会保障性住房的，社会保障性住房住户应当根据租赁合同确定的自付比例向市住房保障中心或者运营企业缴纳自付租金部分，租金补助部分由政府承担。

依照《条例》第二十九条规定，政府投资建设和社会保障性住房租金收入全额上缴市财政，实行收支两条线管理。

第三十三条 社会保障性住房住户在承租期间有下列情形的，可以申请自付租金部分的 50% 作为特殊租金补助：

（一）申请人或者共同申请人经本市民政部门认定为最低生活保障对象且经本市残疾人联合会认定为一至二级残疾人的；

（二）申请人或者共同申请人遭受重病或意外事故，经本市劳动能力鉴定委员会认定为完全丧失劳动能力的；

（三）申请人或者共同申请人提出申请时近 12 个月内被民政

部门认定为临时救助对象的；

（四）申请人或者共同申请人经退役军人事务部门确认为生活困难的重点优抚对象的。

特殊租金补助由符合上述条件之一的申请人或者共同申请人凭上月自付租金已缴交凭证，向申请社会保障性住房时申请人户籍所在地的街道办事处（镇人民政府）提出申请，区住房保障行政管理部门予以核定，并签订特殊租金补助合同，合同期最长不超过 12 个月。特殊租金补助资金列入区租金补助预算。

第五章 使用管理

第三十四条 依照《条例》第三十条规定，社会保障性住房住户在入住社会保障性住房时，应当通过该社会保障性住房小区的物业服务企业向市住房保障中心和街道办事处（镇人民政府）办理入住备案，并配合智慧安防管理。物业服务企业等单位应当定期将入住备案信息报送市住房保障中心和街道办事处（镇人民政府），并做好住户信息安全管理。

社会保障性住房住户办理前款规定的入住备案后，入住成员发生变化的，应当及时办理入住备案变更。

非社会保障性住房申请家庭成员，需临时居住社会保障性住房的，应当在入住前办理入住备案，备案时需提供临时居住人员的身份信息和临时居住理由，并承诺临时居住时间最长不超过 30

日。

临时居住时间超过 30 日的，临时居住人员应当是申请家庭成员的直系亲属或者护理人员、保姆，社会保障性住房住户应当向物业服务企业提出不超过一年的延长入住时间申请，并提供相关证明材料和承诺。

第三十五条 承租的社会保障性住房因特殊情况需连续空置 6 个月以上的，社会保障性住房住户应当及时向物业服务企业提出申请并说明空置时间和空置理由，物业服务企业应当将住户相关申请材料及时报送街道办事处（镇人民政府）、市住房保障中心审核。

社会保障性住房空置期间住户仍需按规定缴交租金、物业服务费等费用。

第三十六条 物业服务企业应当建立社会保障性住房使用情况的巡查制度，发现违反社会保障性住房使用管理规定的行为，应当及时向街道办事处（镇人民政府）报告。

街道办事处（镇人民政府）应当在接到物业服务企业的报告后，及时对社会保障性住房住户的使用情况进行入户调查、约谈询问、收集证据等调查、核实，并提出处理意见报区住房保障行政管理部门依法处理。

第三十七条 依照《条例》第三十四条规定，社会保障性住房住户在租赁合同期内的租金补助比例、物业服务费补助比例不变，但被民政部门确认为最低生活保障家庭、分散供养的特困人员以

及所有家庭成员均已年满 60 周岁的申请家庭除外。

第三十八条 社会保障性住房住户在承租期间因结婚、离婚、生育或者死亡等原因导致家庭人口情况发生变化的，可以持申请材料向社会保障性住房所在地的街道办事处（镇人民政府）提出租赁合同主体变更申请。

第三十九条 社会保障性住房物业服务收费实行政府指导价，具体管理办法由市住房保障行政管理部门会同市价格主管部门、物业管理主管部门制定，报市政府批准后执行。

属于低收入和社会保障性住房申请家庭，可以向市住房保障中心申请物业服务费补助，补助标准为物业服务费的 40%；属于最低生活保障家庭、分散供养的特困人员的，可以向市住房保障中心申请物业服务费补助，补助标准为物业服务费的 80%。

第四十条 社会保障性住房申请家庭有下列情形之一的，经区住房保障行政管理部门或者市住房保障中心核查属实的，依照《条例》第三十七条规定，市住房保障行政管理部门根据情节轻重，作为不良信用记录依法记入申请家庭居住管理信用档案：

（一）未如实申报家庭人口、户籍、收入（资产）、住房等情况的；

（二）违反规定将社会保障性住房出租、转租、转借、调换、转让、抵押以及作为经营性用房的；

（三）改变房屋用途，擅自装修，损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的；

- (四) 应当退出社会保障性住房拒不退出的;
- (五) 承租的社会保障性住房无故连续空置超过 6 个月的;
- (六) 其他依法应当列入的情形。

符合公共信用信息目录范围的,市住房保障行政管理部门可以将不良信用记录情况依法纳入社会信用体系。

第四十一条 社会保障性住房申请家庭积极参加社区公益、志愿服务、协助监管等活动的,经区住房保障行政管理部门或者市住房保障中心确认属实的,依照《条例》第三十七条规定,市、区住房保障行政管理部门可以作为良好信用记录记入申请家庭居住管理信用档案。

市住房保障行政管理部门可以将申请家庭的良好信用记录在市住房保障行政管理部门网站或者其所在的社会保障性住房小区内公开,申请家庭要求不予公开的除外。

第六章 退出

第四十二条 依照《条例》规定,申请家庭主动退出社会保障性住房的,市住房保障行政管理部门委托市住房保障中心或者运营企业按下列程序收回社会保障性住房:

- (一) 申请家庭提出退出社会保障性住房申请;
- (二) 物业服务企业对拟退出的社会保障性住房进行现场查看;

(三) 市住房保障中心或者运营企业与申请家庭签订退出协议;

(四) 申请家庭在退出房屋同时,应当缴清租金、物业服务费、水、电、煤气、有线电视、电话等应当由其承担的相关费用,并将户籍迁出该房屋。

第四十三条 具有下列情形之一的,不得继续承租社会保障性住房:

(一) 申请家庭成员都不具有本市户籍的,但申请家庭成员中唯一具有本市户籍的家庭成员死亡除外;

(二) 申请家庭已取得社会保障性住房后又拥有其他住房的,仅继承、受赠其他住房部分产权的除外;

(三) 申请家庭收入超过中等偏上收入家庭年收入控制标准2倍的;

(四) 配偶和未成年子女未按规定共同申请的;

(五) 申请家庭成员都被民政部门认定为集中供养对象的。

第四十四条 承租社会保障性住房合同期满需继续承租的,应当提前3个月向市住房保障行政管理部门提出申请,经审核未发现第四十三条规定情形的,续签租赁合同。市住房保障行政管理部门可根据年度合同到期情况集中受理续租申请。

市住房保障行政管理部门可以委托社会保障性住房所在地的街道办事处(镇人民政府)、区住房保障行政管理部门具体负责续租申请的受理和审核工作。

第四十五条 申请家庭经续租审核，家庭收入超过中等偏下收入家庭年收入控制标准，但为中等偏上收入家庭年收入控制标准 2 倍以内，需续签租赁合同的，租金标准按照申请家庭的家庭收入水平分档执行，不实行租金补助或者减免：

（一）申请家庭收入超过中等偏下收入家庭年收入控制标准，但为中等偏上收入家庭年收入控制标准以内的，按照保障性住房市场租金标准计租；

（二）申请家庭收入超过中等偏上收入家庭年收入控制标准，但为中等偏上收入家庭年收入控制标准 2 倍以内的，按照市场化原则，在租赁合同中约定租金标准、违约责任等内容。

本办法第四十三条、第四十五条中的家庭收入，是指申请家庭在申请续租之日前 3 个自然年度家庭收入的平均值。

第四十六条 市住房保障中心或者运营企业每年组织对申请家庭成员的住房状况进行复核。经年度复核，住房状况不符合继续承租条件的，依法收回房屋。

第七章 监督管理

第四十七条 申请社会保障性住房时不如实申报家庭人口、户籍、收入（资产）、住房等情况及其变化的，由住房保障行政管理部门依照《条例》第四十一条规定处理。

第四十八条 社会保障性住房住户改变房屋用途，擅自装修，

损毁、破坏、改变房屋结构和配套设施的，依照《条例》第四十三条及《厦门市物业管理若干规定》等规定处理；拒不改正的，依法收回房屋。

第四十九条 不按期缴纳租金的，依照《条例》第四十四条规定责令补交，并依法收取滞纳金，但收取滞纳金的数额不超过欠缴租金总额；情节严重的，依法收回房屋。

第五十条 《条例》第六章、第七章规定的收回房屋事项，按照《条例》规定和租赁合同约定执行。

第八章 附 则

第五十一条 市住房保障行政管理部门可以根据实际情况，采取实物保障或者租赁补贴等多种保障方式。对最低生活保障对象、分散供养的特困人员、低保边缘（低收入）家庭，以实物配租为主、租赁补贴为辅；对中等偏下收入住房困难家庭，根据实际房源情况，可以实行实物配租或者租赁补贴，租赁补贴标准由市住房保障行政管理部门会同市财政部门另行制定，并报市政府批准。

第五十二条 未申请社会保障性住房实物配租的最低生活保障对象、分散供养的特困人员，符合条件的可以申请廉租住房租金补助，申请条件及审核发放流程参照本市社会保障性住房相关规定执行。已申请保障性租赁房实物配租的申请家庭不得同时享受廉租住房租金补助。

第五十三条 在本市特定公共服务行业长期从事公益性特殊艰苦一线岗位的非本市户籍在厦无住房在职职工，符合条件的可以按照规定申请公共租赁住房或者申领住房租赁补贴，具体申请条件与分配程序由相关行业主管部门会同市住房保障行政管理部门另行制定。

第五十四条 本实施办法由市住房保障行政管理部门负责解释。

第五十五条 本实施办法自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。《厦门市人民政府办公厅关于印发社会保障性住房管理条例实施办法的通知》（厦府办规〔2020〕16 号）同时废止。

有关单位：市税务局、国家统计局厦门调查队，安居控股。

厦门市人民政府办公厅

2024年12月20日印发

